

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación reunidos en Congreso...

RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL PARA ASOCIACIONES CIVILES SIN FINES DE LUCRO - MODIFICACIÓN LEY 24.374

ARTÍCULO 1°.- Modifícase el artículo 1° de la ley 24.374, modificada por las leyes 25.797, 26.493, y 27.118 el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 1°- Gozarán de los beneficios de esta ley los ocupantes que, con causa lícita, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres (3) años con anterioridad al 1° de enero de 2026, respecto de inmuebles edificados urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente, y reúnan las características previstas en la reglamentación.

En las mismas condiciones podrán acceder a estos beneficios los agricultores familiares respecto del inmueble rural donde residan y produzcan.”

ARTÍCULO 2°.- Incorpórase a la Ley 24.374 el siguiente “Título I - Régimen de regularización dominial de Personas Físicas” el cual se extiende desde el artículo 1° al 9° de dicha normativa.

ARTÍCULO 3°.- Incorpórese a la Ley 24.374 el siguiente “Título II - Régimen de regularización dominial de Asociaciones Civiles” el cual se extiende desde el artículo 10 al 20 de dicha normativa.

ARTÍCULO 4°.- Sustitúyase el artículo 5 de la Ley 24.374 por el siguiente texto:

“ARTÍCULO 5° - Las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires determinarán en sus respectivas jurisdicciones la autoridad de aplicación del presente Título. Asimismo, dictarán las normas reglamentarias y procedimientos para su cumplimiento, teniendo en cuenta las normas de planeamiento urbano y procediendo en su caso, a un reordenamiento adecuado.”

ARTÍCULO 5°.- Sustitúyase el artículo 10 de la Ley 24.374 por el siguiente texto:

"ARTÍCULO 10 - Establécese un régimen de regularización dominial destinado a las Asociaciones Civiles sin fines de lucro que acrediten la posesión ostensible, pacífica, continua y con causa lícita de inmuebles urbanos o rurales destinados a su objeto social."

ARTÍCULO 6°.- Sustitúyase el artículo 11 de la Ley 24.374 por el siguiente texto:

"ARTÍCULO 11 - Podrán acogerse al presente régimen las Asociaciones Civiles sin fines de lucro que acrediten:

- a) Personería jurídica vigente otorgada por autoridad competente, con una antigüedad no menor a cinco (5) años al momento de solicitar la regularización.
- b) Posesión ostensible, pacífica, continua y con causa lícita del inmueble por un plazo no menor a diez (10) años, la cual podrá computarse aun cuando haya sido ejercida por la misma comunidad organizada con anterioridad a la constitución formal de la asociación civil, siempre que se acredite la identidad sustancial y continuidad de la asociación.
- c) Uso efectivo y comprobable del inmueble con fines sociales, culturales, deportivos, comunitarios, educativos, de salud o asistencia, o bien destinado a la obtención de recursos económicos aplicados directamente al cumplimiento de dichos fines."

ARTÍCULO 7°.- Incorpórase a la Ley 24.374 el siguiente artículo 12:

"ARTÍCULO 12 - Inmuebles comprendidos. La regularización dominial del presente Título comprenderá los siguientes supuestos:

- a) Inmuebles de dominio privado de particulares, cuando no exista controversia judicial sobre la posesión.
- b) Inmuebles de dominio privado del Estado Nacional, Provincial o Municipal, cuando no se encuentren afectados a uso o servicio público esencial."

ARTÍCULO 8°.- Incorpórase a la Ley 24.374 el siguiente artículo 13:

"ARTÍCULO 13 - Extensión de beneficios. Los beneficios de gratuidad establecidos en el artículo 3° del Título I de la presente Ley serán también aplicables a las asociaciones civiles sin fines de lucro comprendidas en el Título II."

ARTÍCULO 9°.- Incorpórase a la Ley 24.374 el siguiente artículo 14:

"ARTÍCULO 14 - Autoridad de aplicación. Las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires determinarán, en sus respectivas jurisdicciones, la autoridad de aplicación del presente Título. Asimismo, dictarán las normas reglamentarias y de procedimiento necesarias para garantizar su cumplimiento."

ARTÍCULO 10.- Incorpórase a la Ley 24.374 el siguiente artículo 15:

"ARTÍCULO 15 - Procedimiento. Las Asociaciones Civiles que cumplan los requisitos establecidos en la presente Ley deberán iniciar ante la autoridad de aplicación de su jurisdicción el trámite de regularización dominial, el cual se ajusta al siguiente procedimiento:

a) Solicitud. La solicitud se presentará acompañando:

- i) Constancia de inscripción de la asociación civil vigente emitida por el organismo competente, acta de designación de autoridades en ejercicio, domicilio legal, características y ubicación del inmueble, datos catastrales, informe de dominio que exponga si el inmueble está comprendido en un proceso litigioso, y toda documentación que obre en su poder.
- ii) Acta de asamblea que:
 - 1) acredite el destino del inmueble al objeto social o, en su caso, la aplicación de los recursos generados al cumplimiento de dicho objeto.
 - 2) Contenga expresamente la autorización a la comisión directiva vigente para iniciar el trámite de regularización dominial, dejando constancia de que se cumplen los requisitos previstos en el artículo 2°.
 - 3) Contenga una declaración jurada en la que conste su carácter de poseedor del inmueble, origen y fecha cierta del inicio de la posesión, inexistencia de controversias judiciales relativas al inmueble y todo otro requisito que prevea la reglamentación.
- iii) Documentación en poder de la asociación civil solicitante que permita acreditar la posesión efectiva y continua del inmueble, la cual podrá consistir en actas de asambleas, balances contables aprobados, comprobantes de servicios públicos, contratos de uso, testimonios de escribano público, realización de mejoras, testigos u otros medios de prueba fehacientes.

b) Verificación. La autoridad de aplicación realizará las verificaciones correspondientes pudiendo desestimar las solicitudes que no reúnan los requisitos exigidos.

Si se comprobare falseamiento de cualquier naturaleza en la presentación o en la declaración jurada, se rechazará la misma sin más trámite.

Toda decisión de desistimiento y/o rechazo deberá ser fundada de manera clara y de simple comprensión.

c) Remisión a Escribanía. Cuando la solicitud fuese procedente, se remitirán los antecedentes a la Escribanía de Gobierno o a las escribanías habilitadas por las jurisdicciones respectivas a los fines de instrumentar la escritura para su posterior registración.

En caso de no contar con dichos antecedentes, se dispondrá la confección de planos pertinentes y su inscripción registral."

ARTÍCULO 11.- Incorpórase a la Ley 24.374 el siguiente artículo 16:

"ARTÍCULO 16 - Inscripción. La inscripción registral otorgará dominio pleno y perfecto a favor de la asociación civil beneficiaria, consolidando la seguridad jurídica de la posesión ejercida."

ARTÍCULO 12.- Incorpórase a la Ley 24.374 el siguiente artículo 17:

"ARTÍCULO 17 – Inembargabilidad. Los inmuebles regularizados al amparo de esta ley gozarán del beneficio de inembargabilidad, aplicable únicamente sobre un (1) inmueble por asociación civil, el cual deberá estar destinado principal y directamente al cumplimiento de su objeto social.

Dicho inmueble será inembargable e inejecutable por cualquier tipo de deuda contraída con posterioridad a su escrituración, sea de carácter impositivo, crediticio, laboral, previsional, por servicios públicos u otra naturaleza."

ARTÍCULO 13.- Incorpórese a la Ley 24.374 el siguiente "Título III - Disposiciones finales" el cual comprende los artículos 18 y 19 de dicha normativa.

ARTÍCULO 14.- Incorpórase a la Ley 24.374 el siguiente artículo 18:

"ARTÍCULO 18 – Reglamentación. La presente ley es de orden público. El Poder Ejecutivo reglamentará la misma en lo que fuese de su competencia dentro de los sesenta (60) días

de su publicación en el Boletín Oficial. Las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dictarán las normas complementarias y reglamentarias necesarias para garantizar la ejecutoriedad de la presente ley, en un plazo de sesenta (60) días a partir de su reglamentación."

ARTÍCULO 15.- Incorpórase a la Ley 24.374 el siguiente artículo 20°:

"ARTÍCULO 19 - Comuníquese al Poder Ejecutivo."

ARTÍCULO 16.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

LUCIANA POTENZA

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El presente proyecto de ley busca otorgar seguridad jurídica a las Asociaciones Civiles que constituyen pilares fundamentales de la vida comunitaria en nuestro país. Nos referimos a clubes de barrio, bibliotecas populares, sociedades de fomento, jardines comunitarios, centros culturales que desarrollan sus actividades desde hace décadas en inmuebles que poseen de manera ostensible, pacífica, continua y con causa lícita, pero sin contar con título de dominio.

La Ley 24.374 ("Ley Pierri") reconoció el derecho de las personas físicas a regularizar su vivienda única, se propone aquí un régimen similar, adaptado a las particularidades de las asociaciones civiles, cuya función social es indiscutible.

Cabe recordar que la Constitución Nacional, en su artículo 14, garantiza el derecho de asociarse con fines útiles. Este principio se encuentra reforzado en el plano internacional por instrumentos de jerarquía constitucional: el artículo 16 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que reconoce la libertad de asociación, y el artículo 15 inciso a) del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que asegura el derecho de toda persona a participar en la vida cultural, derecho que en buena medida se materializa a través de las asociaciones civiles que impulsan actividades educativas, deportivas, culturales y comunitarias en todo el territorio nacional.

Considerando que los tratados de derechos humanos exigen una interpretación evolutiva acorde a las condiciones de vida actuales y, de conformidad con el artículo 29.b de la Convención Americana que prohíbe toda interpretación restrictiva de los derechos, el artículo 21 del Pacto de San José de Costa Rica consagra el derecho a la propiedad privada, como derecho fundamental pero no absoluto, susceptible de limitaciones legales en pos del interés social. Estas limitaciones deben ser necesarias y proporcionales: necesarias, porque persiguen una finalidad legítima vinculada al interés social; y proporcionales, porque se ajustan estrictamente a ese fin, interfiriendo en la menor medida posible el derecho de propiedad formalmente inscrito, pero no ejercido plenamente.

En este marco, cabe preguntarse: ¿existe realmente una interferencia en el derecho de propiedad cuando el titular registral no lo ejerce durante décadas y, en cambio, una asociación civil utiliza el inmueble de forma pública, notoria y pacífica en beneficio de toda la

comunidad? La respuesta es clara: la restricción es mínima, pues no se desplaza un uso efectivo del titular, sino que se consolida jurídicamente una realidad social consolidada. La posesión ostensible y prolongada de estas asociaciones constituye, en sí misma, una forma de publicidad que asegura transparencia frente a terceros.

La proporcionalidad de la medida es evidente: a cambio de limitar un derecho en desuso, se garantiza el pleno ejercicio de derechos fundamentales de la comunidad (educación, cultura, deporte, recreación, alimentación, salud, participación social).

Se establece que no podrán acogerse al régimen aquellas Asociaciones que no cuenten con una trayectoria comprobada en la comunidad donde funcionan; las que tengan controversias judiciales relativas al inmueble; ni aquellas que destinen los inmuebles a actividades distintas de su objeto social.

La inclusión de las Asociaciones Civiles dentro del régimen de gratuidad previsto en el proceso de regularización dominial responde a la necesidad de reconocer y fortalecer el rol social que estas entidades cumplen en nuestra sociedad. La adjudicación de un inmueble a una asociación civil no representa un enriquecimiento individual, sino que consolida un patrimonio colectivo destinado al bien común.

Estas organizaciones, por su pertenencia en el territorio y su compromiso con el interés social brindan respuestas concretas donde muchas veces el Estado no logra presencia efectiva.

En este marco, garantizar la gratuidad del procedimiento constituye una medida de justicia social que busca garantizar el acceso a la seguridad jurídica de actores comunitarios esenciales para la construcción de la inclusión social.

Destacamos también la centralidad de las autoridades provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el proceso de implementación, ya que serán ellas las encargadas de dictar las normas complementarias y resoluciones administrativas necesarias para garantizar la plena seguridad jurídica en la aplicación de la ley.

En definitiva, este proyecto no desconoce la propiedad privada, sino que la armoniza con el interés social, consolidando situaciones de hecho ampliamente reconocidas por la comunidad, y otorgando estabilidad a instituciones que son verdaderos motores de inclusión, participación y desarrollo social en todo el país.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares Diputados que acompañen en el tratamiento y aprobación del presente proyecto, que representa un avance sustantivo en la regularización dominial de las asociaciones civiles y en el reconocimiento del rol fundamental que cumplen en la vida social, cultural y comunitaria de nuestro país.

LUCIANA POTENZA